



Værdisætning af bygningsfornyede ejendomme på Nørrebro

Panduro, Toke Emil; Mortensen, Martin Elmegaard

Publication date:
2014

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):

Panduro, T. E., & Mortensen, M. E., (2014). *Værdisætning af bygningsfornyede ejendomme på Nørrebro*, 5 s.

Værdisætning af bygningsfor- nyede ejendomme på Nørrebro

Januar 2014

Udgivelsesdato : Januar 2014
Vores reference : 22.2752.01

Udarbejdet : Toke Emil Panduro og Martin Elmegaard Mortensen
Kontrolleret : Brian Gardner Mogensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

1	SAMMENFATNING	2
2	INDLEDNING	2
3	METODE	2
4	RESULTATER	4
5	REFERENCER	4

1 SAMMENFATNING

Etableringen af byfornyelsen på Nørrebro i København har dannet grundlag for undersøgelsen, som har vist at have en gennemsnitlig positiv effekt på ejendomsværdien. Effekten på ejendomsværdien har varieret på tværs af ejendomme i området.

Analysen viser, at der grundet en begrænset population kun kan beregnes en effekt på toværelseslejligheder i området. Effekten af byfornyelsen værdisættes til 53.500 kr. pr. lejlighed i gennemsnit. De øvrige lejlighedsstørrelser har for begrænset en population til at effekten kan beregnes.

2 INDLEDNING

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker udarbejdet en undersøgelse af bygningsfornyede ejendommers effekt på ejendomsværdien. Undersøgelsen baseres på ca. 950 solgte lejligheder, der har været igennem en byfornyelse.

Nærværende rapport vil vise byfornyelsens effekt på ejendomsværdien. Bygningsfornyelsen som indgår i analysen er alene ejendomme på Nørrebro i København.

3 METODE

Med udgangspunkt i den netop udviklede husprismetode for Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune i "Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder" foretages efterfølgende beregninger af effekten af bygningsfornyede ejendomme på Nørrebro.

Beregningen af bygningsfornyede ejendommers effekter på ejendomsværdien beregnes med udgangspunkt i 950 solgte ejendomme, der er bygningsfornyede i perioden 2002-2011.

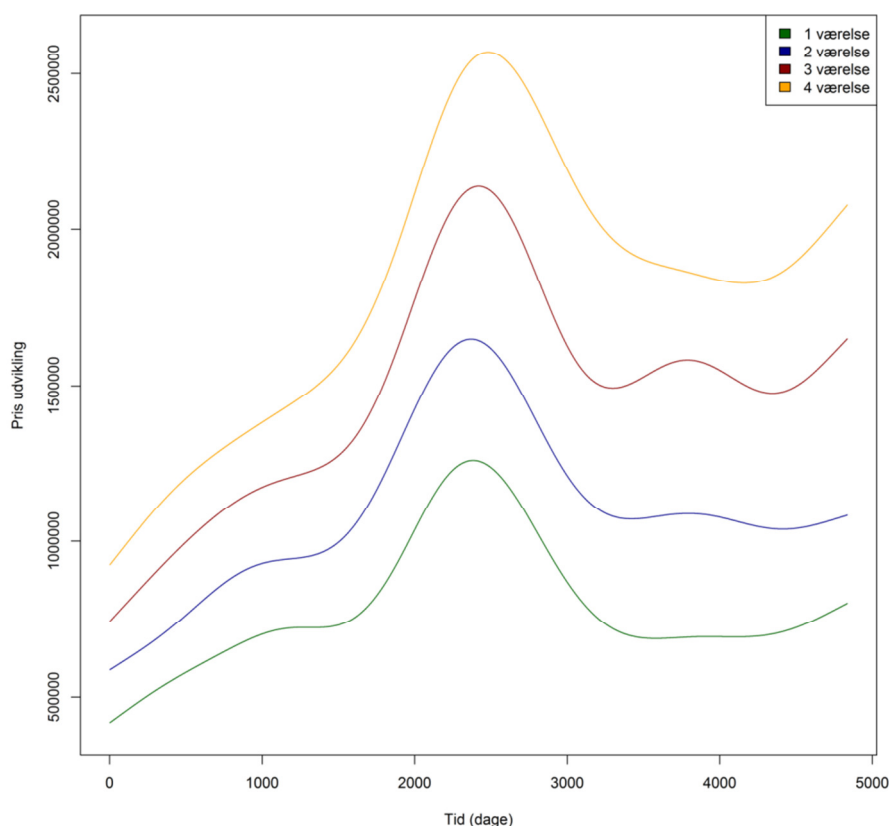
Beregningen af effekten på ejendomsværdien er baseret på et før og efter scenario, hvor boliger solgt før byfornyelsen er sammenlignet med boliger solgt efter bygningsfornyelsen. Der renses for den generelle prisudvikling, således at effekten af bygningsfornyelsen isoleres.

Denne tilgang adskiller sig væsentligt fra husprismetoden anvendt i "Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder". Det skyldes at byfornyelsen af ejendomme anvendes som et byplanredskab til at løfte kvaliteten for beboerne i et boligkompleks. Det betyder, at byfornyelsen generelt har været målrettet udsatte boligområder. Effekten af byfornyelsen i en husprismodel vil ikke kunne isoleres til kun at udtrykke tilstedeværelsen af bygningsfornyede ejendomme. Den modellerede tilstedeværelse af bygningsfornyede ejendomme ville i givet fald være et udtryk for en udsat bolig.

Givet dette forhold er en før- og efteranalyse umiddelbart den lettest tilgængelige metode til at finde den velfærdsøkonomiske gevinst af bygningsfornyede ejendomme. Der er dog en del usikkerheder ved metoden. Dette skyldes at der i perioden mellem de to handler kan være sket andet i området, som har indflydelse på boligprisen. Det kan være, at lejligheden f.eks. ikke har været vedligeholdt tilstrækkeligt af ejeren, hvilket stiller boligen ringere i forhold til lignende boliger i området. Der kan være tilføjet nye elementer i byområdet, så som nye naboer, en metrostation. Disse mulige hændelser er ikke taget i regning.

Det har stor betydning for før- og efteranalysen, at den generelle prisudvikling renses fra data. Dette blev gjort ved at opdele husprisindekset fra 1.01.2000 til 1.3.2013 i fire lejlighedsmarkeder for hele Københavns Kommune. De fire delmarkeder består af et marked for etværelses, et marked for tolværelses, et marked for treværelses og et marked for fireværelses lejligheder. For hvert delmarked blev den generelle prisudvikling estimeret ved hjælp af non-parametrisk Generalized Additive Model (GAM), hvor prisudviklingen over tid blev smoothet ved anvendelse af ikke-lineare splines over antallet af dage i analyseperioden - se Wood (2006) for generel beskrivelse af model.

Den anvendte GAM model skaber mulighed for en meget præcis beskrivelse af prisudviklingen og er langt at foretrække frem for andre metoder. Prisudviklingen for de fire delmarkeder kan ses i figur 1. Med udgangspunkt i de fire modeller for de fire markeder blev 2013 prisen for den enkelte lejlighed estimeret.



Figur 1: Prisudviklingen på boligmarkedet i København. Kilde Toke Emil Panduro og Grontmij

4 RESULTATER

Når det fremgår af analysen, at en række lejligheder har oplevet en negativ ændring i ejendomsværdien, kan det være eksterne forhold, der ikke kan stilskrives bygningsfornyelsen.

På trods af de negative ændringer i enkelte af boliger er den gennemsnitlige prisstigning positiv efter bygningsfornyelsen.

Byfornyelse			
	Antal boliger – gensalg	Gennemsnits prisstigning	Antal negative pris stigninger
1 værelse	2	-	1
2 værelser	26	53.447	13
3 værelser	5	-	3

Tabel 1: Resultat af bygningsfornyelsens effekter på ejendomsværdien. Kilde Toke Emil Panduro og Grontmij

Den begrænsede population betyder, at det kun er muligt at sige noget om effekten på ejendomsværdien på toværelses lejligheder. Effekten af bygningsfornyelsen giver i gennemsnit en ændring i ejendomsværdien for toværelses lejligheder på ca. 53.500 kr.

Fremadrettet kan en mulighed for at skabe øget sikkerhed omkring resultaterne, at foretage en matching analyse, hvor solgte bygningsfornyede lejligheder matches med en lignende lejlighed uden bygningsfornyelse. Prisforskellen mellem de matchede lejligheder vil give en indikation på den velfærdsøkonomiske gevinst af bygningsfornyelse.

5 REFERENCER

Grontmij & Impact Assessment (2014), Økonomisk værdisætning af København Kommunes grønne områder

Wood, S. N. (2006). Generalized Additive Models: An Introduction with R., Chapman and Hall.